



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Energiatodistukset

Vuosiraportti 2023



Sisällys

1	Yleistä energiatodistuksista	3
2	Energiatodistustilastot	4
2.1	Energiatodistukset käyttötarkoituksiluokittain	4
2.2	Energiatodistusten kattavuus rakennuskannasta	7
2.3	Energiatodistukset laadintavaiheen mukaan	8
2.4	Rakennusten energiatehokkuusluokat	10
2.5	Uusien asuinrakennusten lämmitysmuodot	14
3	Energiatodistusten valvonta	16
4	Energiatodistusrekisteri	17
4.1	Rekisterin sisältö	17
4.2	Rekisterin verkkosivuston kävijämäärät	18
4.3	Rajapinnat	19

Energiatodistukset – Vuosiraportti 2023

Julkaistu: 23.4.2024

Dnro: ARA-08.03-2024-3

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)

Lisätietoja:

Kirsi Unhonen, energia-asiantuntija

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

1 Yleistä energiatodistuksista

Energiatodistusten avulla voidaan vertailla rakennusten energiatehokkuutta. Energiatodistuksessa ilmoitetaan rakennuksen vakioidulla käytöllä laskettu energiankulutus. Vakioidun käytön takia rakennusten käyttäjien erilaiset käyttötottumukset ja rakennuksen sijaintipaikkakunta eivät vaikuta tulokseen.

Energiatodistus sisältää laajasti tietoa rakennuksen ominaisuuksista, kuten rakenteista, talotekniikasta ja pinta-aloista. Energiatodistuksessa huomioidaan myös, millä energia on rakennukseen tuotettu ja kuinka suuri osa energiankulutuksesta saadaan katettua rakennuksen ympäristöstä otetulla uusiutuvalla energialla. Energiatodistuksessa annetaan myös toimenpide-ehdotuksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi.

Valvovana viranomaisena Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) valvoo energiatodistusten oikeellisuutta sekä todistusten käyttöä myynti- ja vuokraustilanteissa. Rakennuksen tai sen osan myynti- tai vuokraus-ilmoituksessa tulee olla tieto rakennuksen energiatehokkuusluokasta. Tieto auttaa kuluttajia vertailemaan rakennusten energiatehokkuutta. Valvonnasta kerrotaan tarkemmin luvussa 3.

Energiatodistukset tallennetaan Aran ylläpitämään energiatodistusrekisteriin. Rekisteri otettiin käyttöön toukokuussa 2015, ja rekisteri sisältää tämän jälkeen tehdyt energiatodistukset. Energiatodistusrekisterin verkkosivulta löytyy paljon tietoa energiatodistuksista. Sivustolla on esimerkiksi tilastotyökalu, jonka avulla voi hakea koontitietoa todistuksista eri hakutekijöillä. Tässä raportissa tarkastellaan energiatodistusrekisteriin laadittuja todistuksia vuosina 2015–2023. Rekisteristä kerrotaan tarkemmin luvussa 4.

Energiatodistustiedolle on ollut kysyntää EU:n raportointivaatimusten tiukentuessa ja vihreiden luottojen yleistyessä. Energiatodistustiedoista ovat kiinnostuneet rahoituslaitosten lisäksi myös muut tahot, kuten tutkijat ja tiedon välittäjät sekä tavalliset kansalaiset. Energiatodistusrekisterin kävijämääristä kerrotaan tarkemmin luvussa 4.

2 Energiatodistustilastot

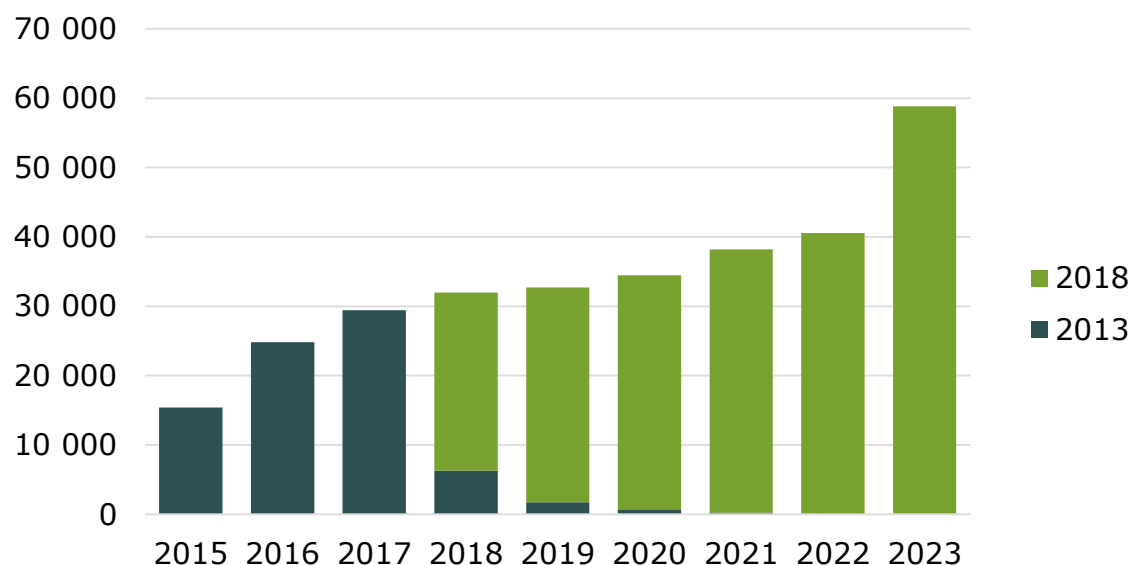
Tässä raportissa esitetyt luvut perustuvat energiatodistusrekisterissä oleviin todistuksiin. Raportissa tarkastellaan sekä voimassa olevia energiatodistuksia että rekisteriin vuosittain tulleita todistuksia. Energiatodistuksia koskeva lainsäädäntö on muuttunut rekisterin käyttöaikana. Siksi raportin joissakin kohdissa todistukset erotellaan niissä noudatetun lainsäädännön vuoden (2013 tai 2018) mukaan.

Vuoden 2024 alussa energiatodistusrekisterissä oli yli 250 000 voimassa olevaa todistusta.

Vuoden 2023 aikana rekisteriin tallennettiin 58 882 energiatodistusta. Vuotta aiemmin todistuksia tuli rekisteriin 40 535. (kuvio 1)

Kuvio 1.

Energiatodistusrekisteriin tulleet energiatodistukset vuosina 2015–2023 lainsäädäntövuoden mukaan.



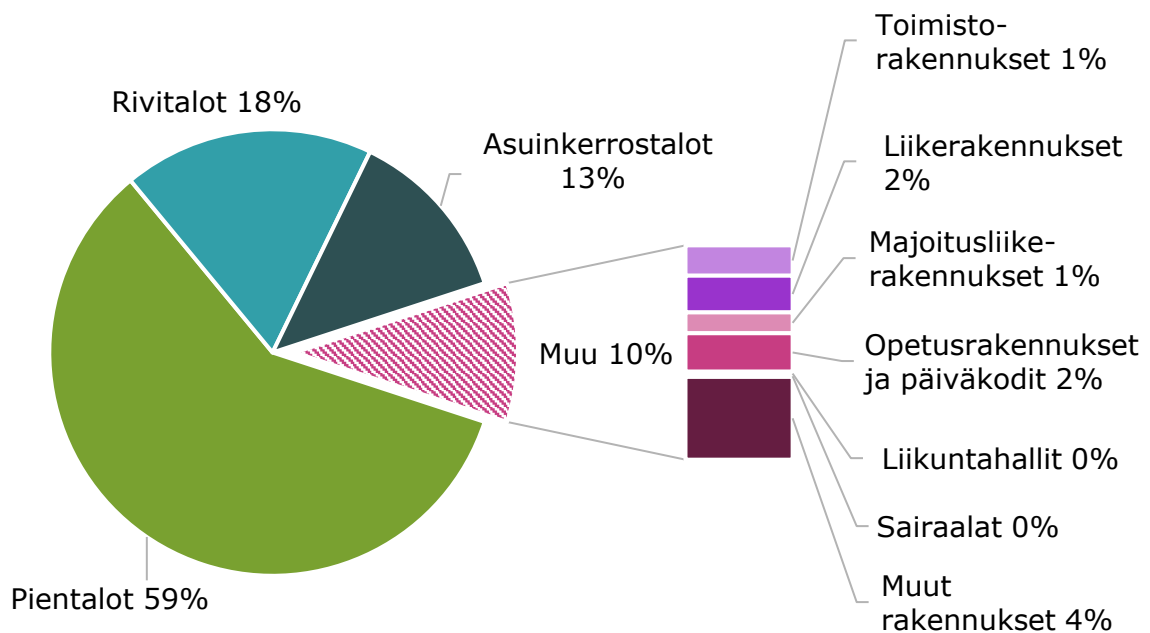
2.1 Energiatodistukset käyttötarkoitukseluokittain

Energiatodistuksia voi tarkastella rakennusten käyttötarkoitukseluokkien mukaan. Käyttötarkoitukseluokat ovat muuttuneet jonkin verran lainsäädännön muuttuessa. Esimerkiksi uima- ja jäähallien luokka on nykyisin ”muut rakennukset”, mutta aiemmin ne kuuluivat luokkaan ”liikuntahallit”.

Suurin osa (90 %) rekisteriin laadituista todistuksista on asuinrakennusten energiatodistuksia (kuvio 2).

Kuvio 2.

Voimassa olevat energiatodistukset käyttötarkoitukseluokittain*
(tilanne 28.2.2024).

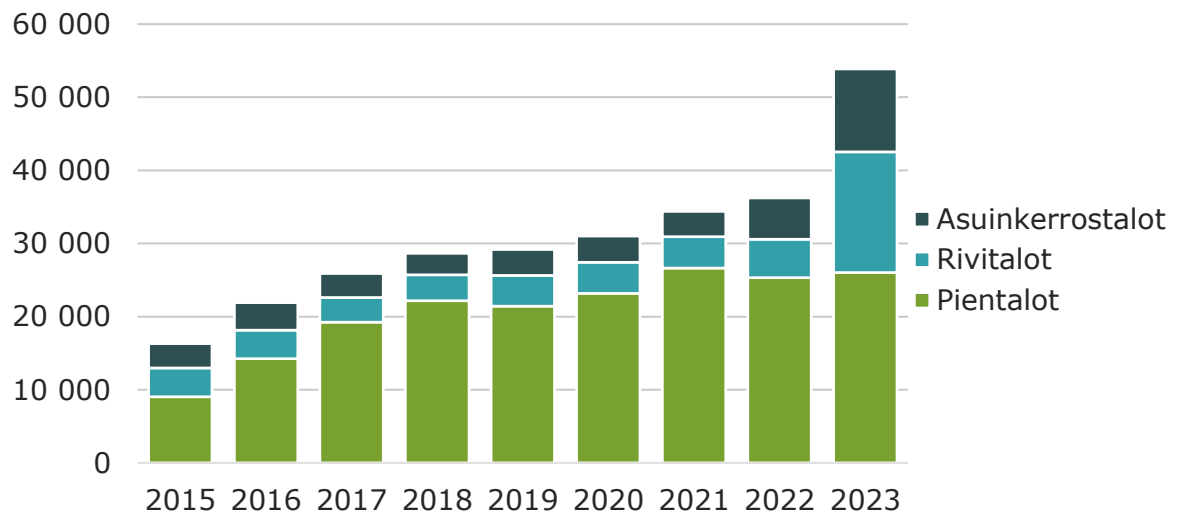


*) Pientaloihin lasketaan omakotitalot, paritalot ja ketjutalojen osana olevat asuinrakennukset. Rivitaloihin lasketaan mukaan myös kaksikerroksiset asuinkerrostalot, kuten luhtitalot. Pientalot ja rivitalot kuuluvat yhdessä pääkäyttötarkoitukseluokkaan "pienet asuinrakennukset".

Vuonna 2023 erityisesti kerros- ja rivitaloja koskevien energiatodistusten määrä rekisterissä kasvoi huomattavasti (kuvio 3). Kasvu selittyy ainakin osittain sillä, että osassa taloyhtiöistä aiempi energiatodistus vanheni keväällä 2023. Ensimmäisen energiatodistuksen mukaan isännöitsijät saivat laatia energiatodistuksia hallinnoimiinsa taloyhtiöihin, ja näiden todistusten voimassaolo päättyi viimeistään toukokuussa 2023. Nykyisin energiatodistukset ovat voimassa 10 vuotta todistuksen laatimisesta.

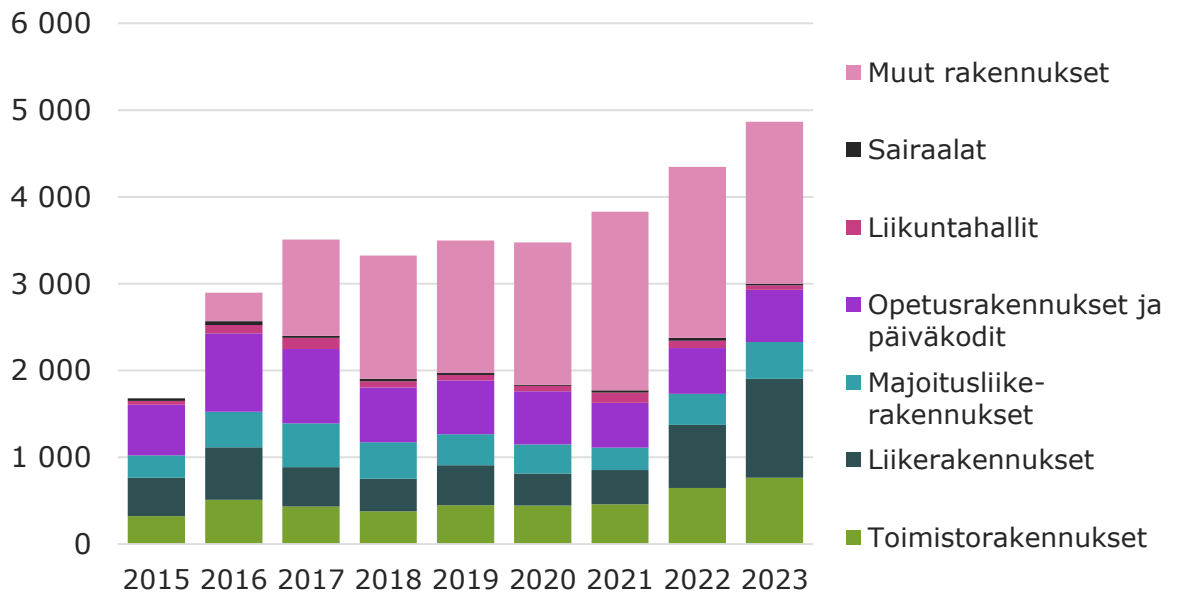
Kuvio 3.

Asuinrakennusten rekisteriin tulleet energiatodistukset käyttötarkoitukseluokittain vuosina 2015–2023.



Kuvio 4.

Muiden kuin asuinrakennusten* rekisteriin tulleet energiatodistukset käyttötarkoitukseluokittain vuosina 2015–2023.



*) Käyttötarkoitukseluokkaan "muut rakennukset" kuuluvat rakennukset, jotka eivät kuulu muihin käyttötarkoitukseluokkiin. Tällaisia ovat esimerkiksi varastorakennukset ja autotallit.

2.2 Energiatodistusten kattavuus rakennuskannasta

Sitä, kuinka suuressa osassa Suomen rakennuksia on voimassa oleva energiatodistus, voidaan arvioida vertailemalla energiatodistusten määrää rakennusten lukumäärään. Rakennusten lukumäärää tilastoi Tilastokeskus.

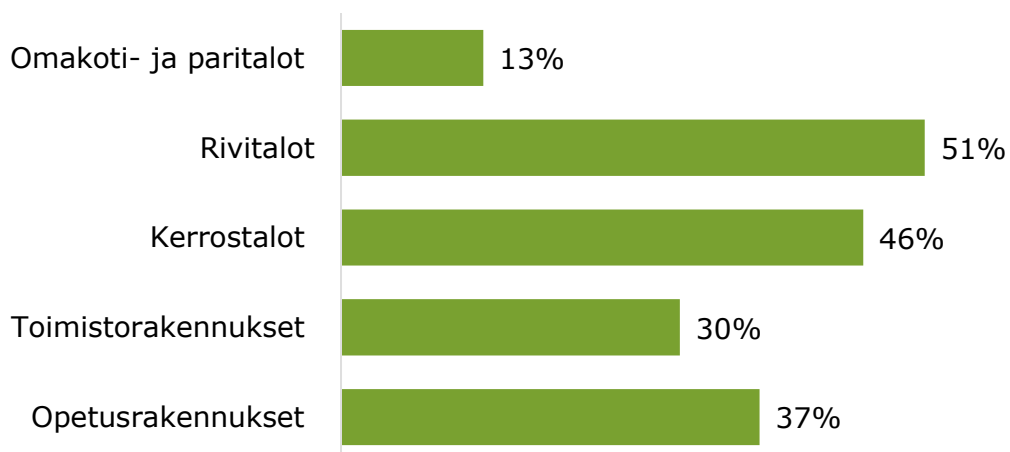
Tilastokeskuksen tuoreimmat tiedot rakennuskannasta ovat vuoden 2023 lopusta, joten tässä vertailussa tarkastellaan myös energiatodistusten tilannetta vuoden 2023 lopussa. Koska energiatodistusten käyttötarkoitukseluokitus ei vastaa täysin Tilastokeskuksen rakennusluokitusta, tässä tarkastellaan vain asuin-, opetus- ja toimistorakennuksia.

Kaikki energiatodistukset eivät välttämättä koske yhtä kokonaista rakennusta, sillä jos rakennusta käytetään useaan eri tarkoitukseen, energiatodistus on voitu tehdä myös rakennuksen osasta. Kaikkia voimassa olevia energiatodistuksia ei ole energiatodistusrekisteristä, sillä rekisteri otettiin käyttöön vuonna 2015 ja energiatodistus on voimassa 10 vuotta. Arvio on siis suuntaa antava.

Puolella rivitaloista ja lähes puolella kerrostaloista on rekisterissä energiatodistus. Toimisto- ja opetusrakennuksista todistus on noin kolmasosalla ja omakoti- ja paritaloista runsaalla kymmenesosalla (kuvio 5, taulukko 1).

Kuvio 5.

Osuus niistä rakennuksista, joille on tehty energiatodistus, jaoteltuna käyttötarkoituksen mukaan. Tilanne 2023 lopussa.



Käyttötarkoitukseluokitus: Tilastokeskuksen rakennusluokitus.

Lähteet: Tilastokeskuksen tilasto Rakennukset ja kesämökit, Aran energiatodistusrekisteri. Tiedot otettu rekistereistä 27.3.2024.

Taulukko 1.

Tilastokeskuksen rakennusluokituksen mukaiset rakennuksen käyttötarkoitukset ja rakennusten lukumäärät vuoden 2023 lopussa, sekä energiatodistusten lukumäärä ja osuus rakennuskannasta.

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennusten lukumäärä	Energia-todistusten lukumäärä	Todistusten osuus rakennuskannasta
Omakoti- ja paritalot	1 168 379	146 540	13 %
Rivitalot	85 192	43 859	51 %
Kerrostalot	67 066	30 882	46 %
Toimistorakennukset	10 503	3 139	30 %
Opetusrakennukset	12 156	4 487	37 %

Lähteet: Tilastokeskuksen tilasto Rakennukset ja kesämökit, Aran energiatodistusrekisteri.

2.3 Energiatodistukset laadintavaiheen mukaan

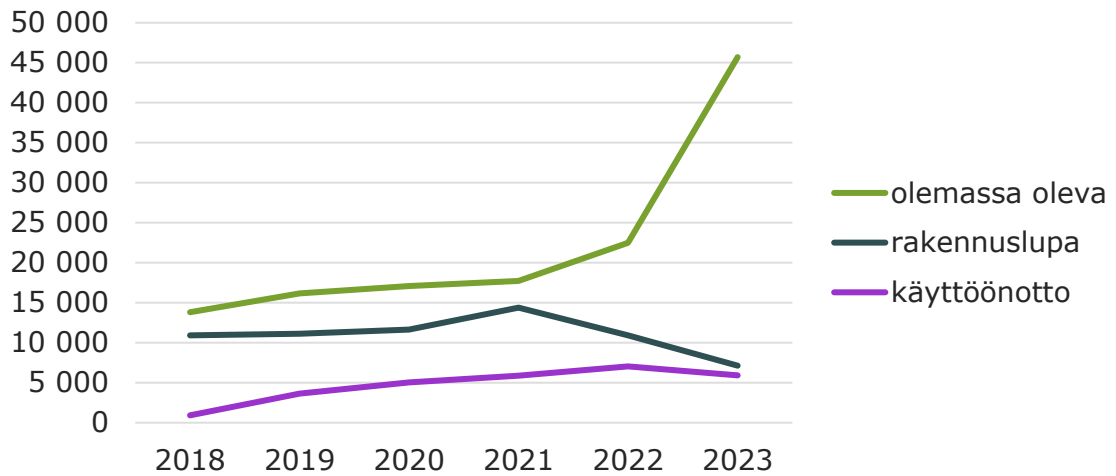
Energiatodistukset voidaan jaotella myös laadintavaiheen mukaan. Nykyisen lainsäädännön (2018) mukaan vaihteita on kolme:

1. **Rakennuslupa.** Uutta rakennusta rakennettaessa energiatodistus tulee olla lupahakemuksen liitteenä.
2. **Käyttöönotto.** Rakennuksen valmistuttua lupavaiheen energiatodistus tulee päivittää käyttöönoton yhteydessä.
3. **Olemassa oleva.** Myytäessä tai vuokrattaessa olemassa olevaa rakennusta tai sen osaa energiatodistus tulee olla jo markkinointivaiheessa.

Vielä vuoteen 2021 asti energiatodistusrekisteriin tuli lähes yhtä paljon uusien rakennusten ja olemassa olevien rakennusten energiatodistuksia. Uusien rakennuslupavaiheen energiatodistusten määrä on laskenut voimakkaasti viime vuosina rakennuskustannusten ja korkojen noustua. Suurin osa (58 %) vuoden 2018 lainsäädännön mukaisista energiatodistuksista on tehty olemassa oleviin rakennuksiin. (kuvio 6)

Kuvio 6.

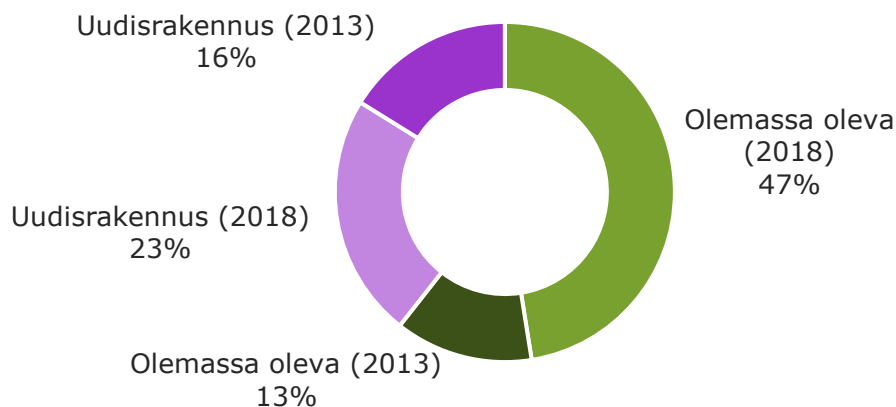
Energiatodistusrekisteriin vuosina 2018–2023 tulleet todistukset laadintavaiheen mukaan.



Vuoden 2013 lainsäädännössä vaadittiin vain kahdenlaisia todistuksia: uudisrakennusten todistuksia ja ei-uudisrakennusten todistuksia. Tässä raportissa uudisrakennusten todistuksiin on huomioitu vuoden 2013 lainsäädännön mukaiset uudisrakennusten todistukset sekä nykyisen lainsäädännön (2018) mukaiset lupavaiheen todistukset. Olemassa olevien rakennusten osuus kaikista energiatodistuksista on noin 60 % ja uudisrakennusten osuus 40 % (kuvio 7).

Kuvio 7.

Olemassa olevien rakennusten ja uudisrakennusten* rekisteriin tulleet todistukset vuosina 2015–2023 lainsäädäntövuoden mukaan.



*) Uudisrakennuksiin sisältyvät vuoden 2018 lainsäädännön mukaiset rakennuslupavaiheen todistukset ja vuoden 2013 lainsäädännön mukaiset uudisrakennusten todistukset.

2.4 Rakennusten energiatehokkuusluokat

Energiatodistusten energiatehokkuusluokat määräytyvät energiatodistuslainsäädännössä annettujen raja-arvojen mukaisesti. Vuoden 2018 lainsäädäntömuutoksessa raja-arvoja ja laskentasääntöjä tarkennettiin ja samalla energiamuotojen (sähkö, kaukolämpö, fossiiliset polttoaineet yms.) primäärienergiakertoimia alennettiin. Tämä paransi energiatehokkuusluokkia noin yhden luokan verran. Vuoden 2013 lainsäädännön mukaan uuden rakennuksen tuli sijoittua vähintään energiatehokkuusluokkaan C, kun taas 2018 lainsäädäntömuutoksen jälkeen uusien rakennusten tuli saavuttaa tietty laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku), joka osuu lähes aina luokkaan B.

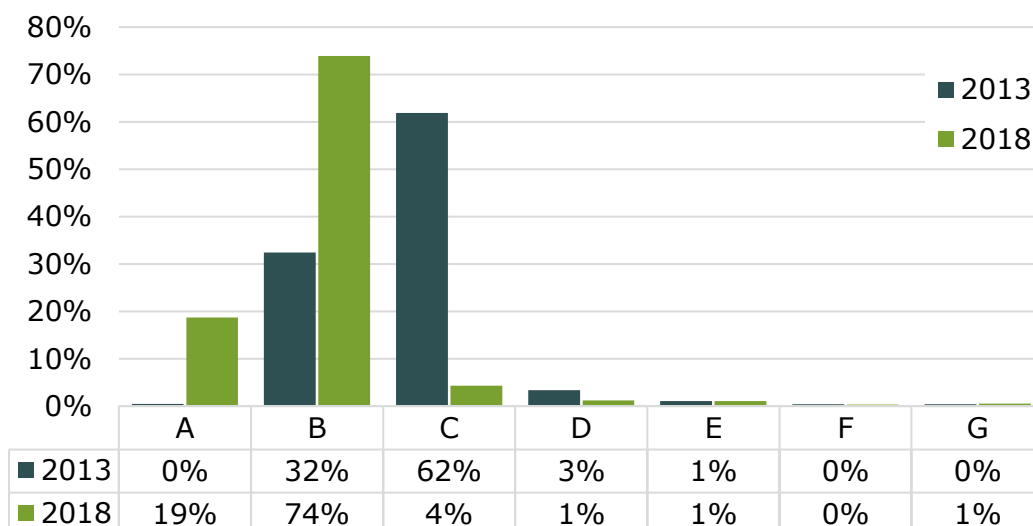
Kaikille uusille rakennuksille ei ole energiatehokkuusvaatimuksia, mutta niille pitää silti teettää energiatodistus. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi autotallit, uima- ja jäähallit, varasto- ja siirtokelpoiset rakennukset. Nämä rakennukset sijoittuvat useimmiten käyttötarkoituseräluokkaan ”muut rakennukset”.

Uusien rakennusten energiatehokkuusluokat

Suurin osa nykyisen lainsäädännön (2018) mukaan tehdyistä todistuksista (93 %) sijoittuu joko luokkaan A tai B, kun taas 2013 lainsäädännön mukaan laaditut todistukset sijoittuvat enimmäkseen luokkiin B ja C (94 %) (kuvio 8).

Kuvio 8.

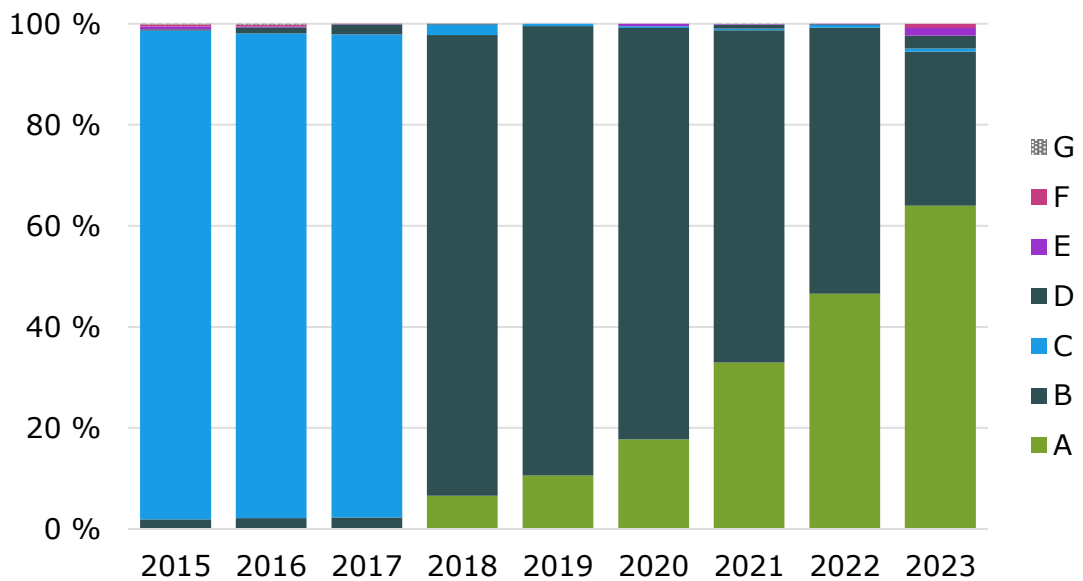
Uudisrakennusten energiatehokkuusluokat lainsäädäntövuoden mukaan vuosina 2015-2023.



Vuonna 2023 uusien asuinkerrostalojen yleisin energiatehokkuusluokka oli A (64 %). Rivitalojen ja pientalojen osalta yleisin energiatehokkuusluokka oli B (n. 70 %), kun taas A-luokkaan sijoittui vajaa kolmasosa (28 %) uudisrakennusten energiatodistuksista. Muiden uusien rakennusten energiatehokkuusluokat vaihtelivat asuinrakennuksia enemmän. (kuviot 9–12)

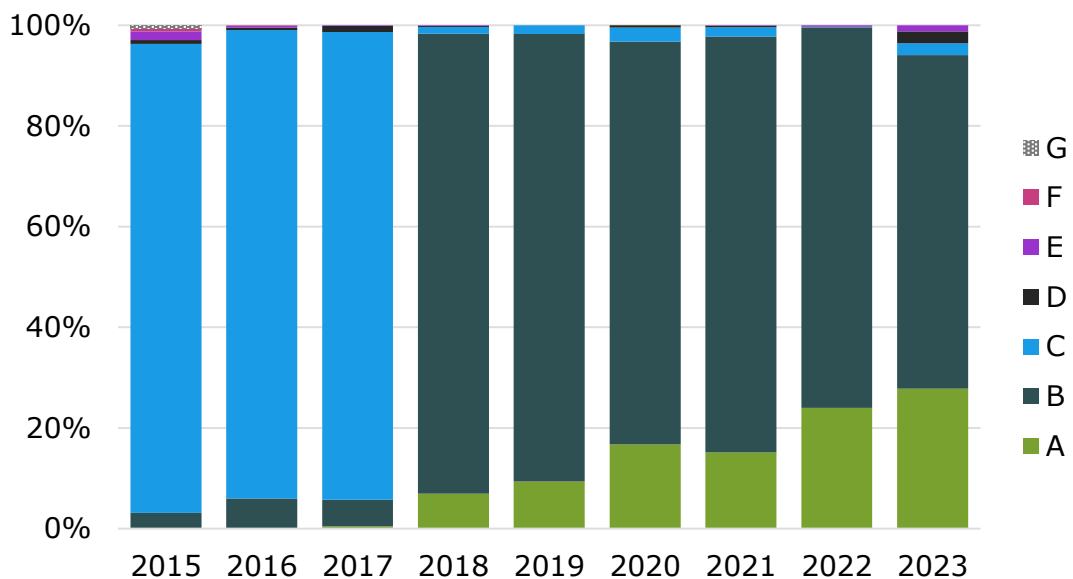
Kuvio 9.

Uusien asuinkerrostalojen energiatehokkuusluokat vuosina 2015–2023.



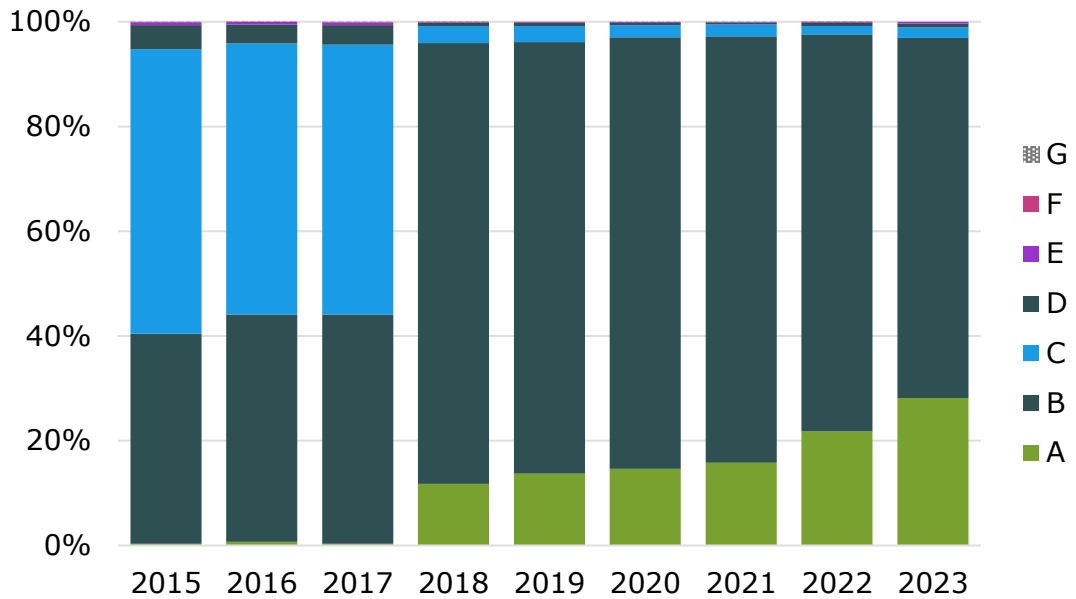
Kuvio 10.

Uusien rivitalojen ja kaksikerroksisten asuinkerrostalojen energiatehokkuusluokat vuosina 2015–2023.



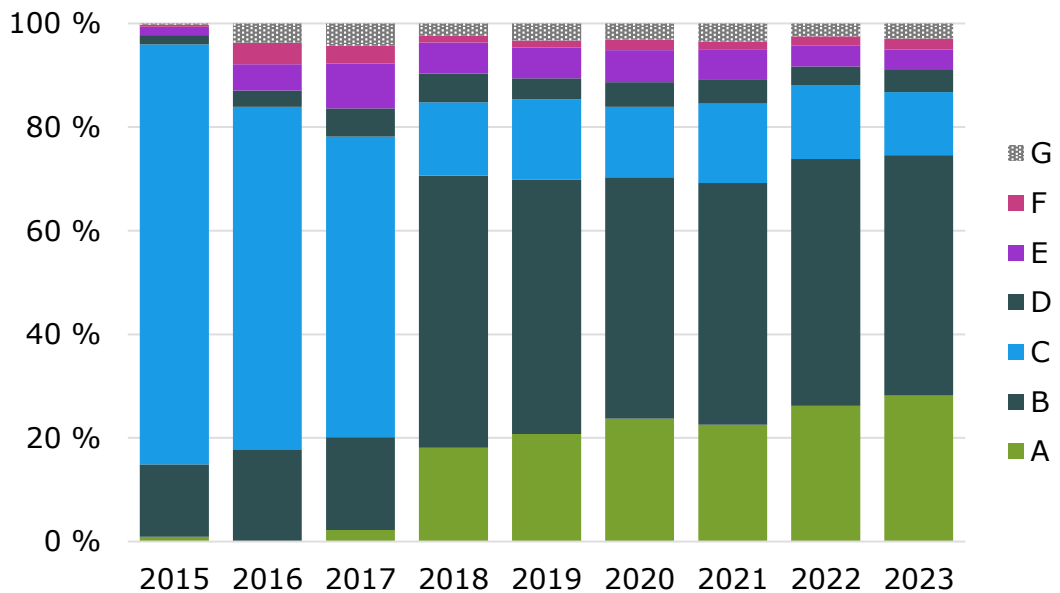
Kuvio 11.

Uusien pientalojen energiatehokkuusluokat vuosina 2015–2023.



Kuvio 12.

Uusien muiden kuin asuinrakennusten energiatehokkuusluokat vuosina 2015–2023.



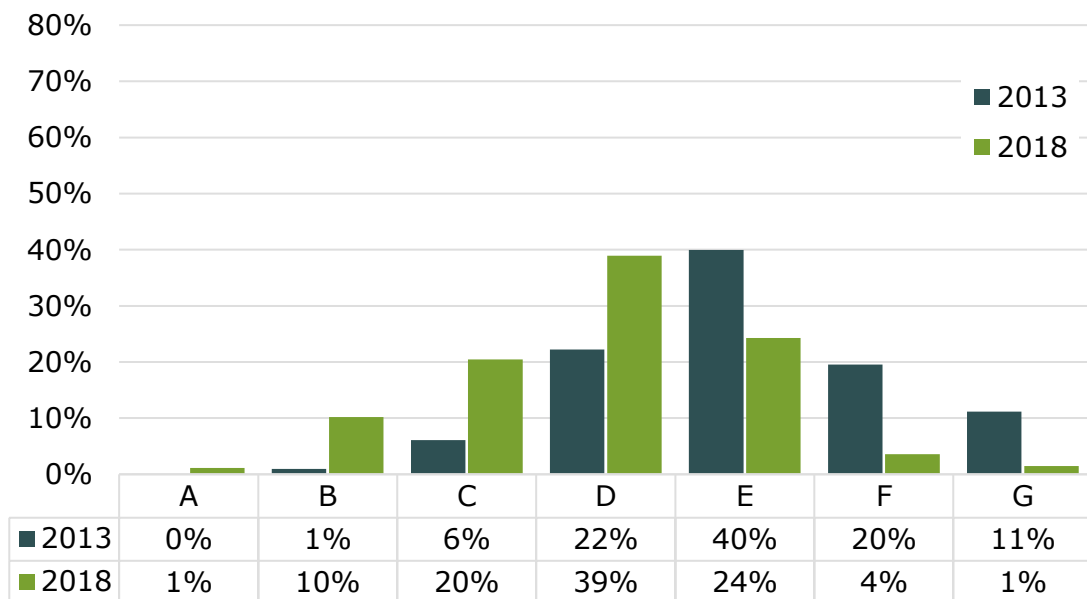
Olemassa olevien rakennusten energiatehokkuusluokat

Olemassa oleviin rakennuksiin energiatodistus laaditaan useimmiten silloin, kun rakennusta ollaan myymässä tai vuokraamassa. Myös Aran myöntämän energia-avustuksen (2020–2023) maksatuksen ehtona on energiatodistuksen laadinta.

Lainsäädäntömuutos vuonna 2018 vaikutti merkittävästi olemassa olevien rakennusten energiatehokkuusluokkiin. Vuoden 2013 lainsäädännön mukaan tehduissa todistuksissa olemassa olevien rakennusten yleisimmät energiatehokkuusluokat olivat D, E ja F. Nykylainsäädännön (2018) mukaan yleisimpiä ovat luokat C, D ja E. (kuvio 13)

Kuvio 13.

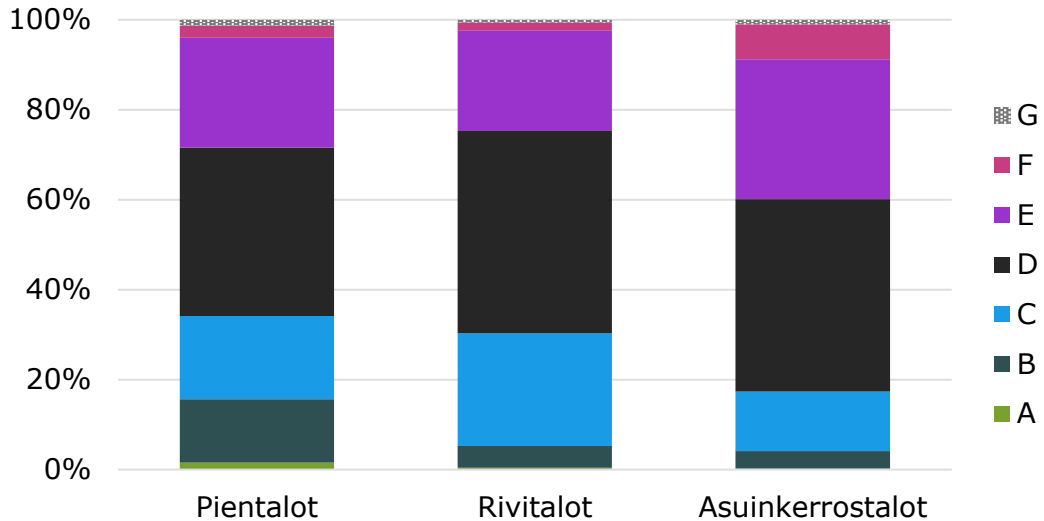
Olemassa olevien rakennusten energiatehokkuusluokat lainsäädäntövuoden mukaan, voimassa olevat todistukset (tilanne 28.2.2024).



Olemassa olevien asuinkerrostalojen yleisin energiatehokkuusluokka oli D (43 %), rivitalojen D (44 %) ja pientalojen D (37 %). (kuvio 14)

Kuvio 14.

Olemissa olevien asuinrakennusten energiatehokkuusluokat, vuoden 2018 lainsäädännön mukaan tehdyt voimassa olevat todistukset (tilanne 28.2.2024).

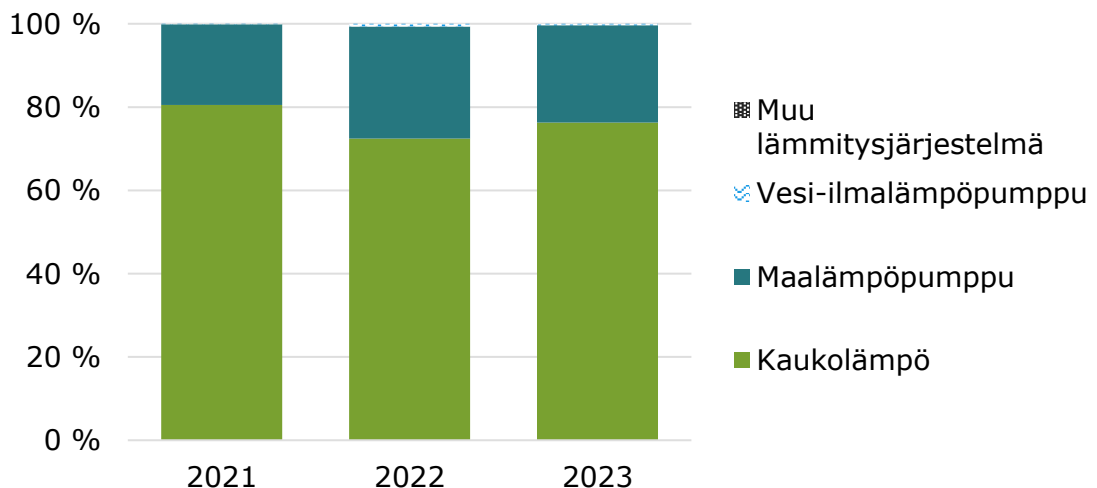


2.5 Uusien asuinrakennusten lämmitysmuodot

Energiatodistuksissa ilmoitettuja rakennusten lämmitysmuotoja alettiin tilastoida vuoden 2021 alusta. Vuonna 2023 uusien asuinkerrostalojen suosituin pääasiallinen lämmitysmuoto oli kaukolämpö (76 %), mutta lähes joka neljännen asuinkerrostalon lämmitysmuoto oli maalämpö. (kuvio 15)

Kuvio 15.

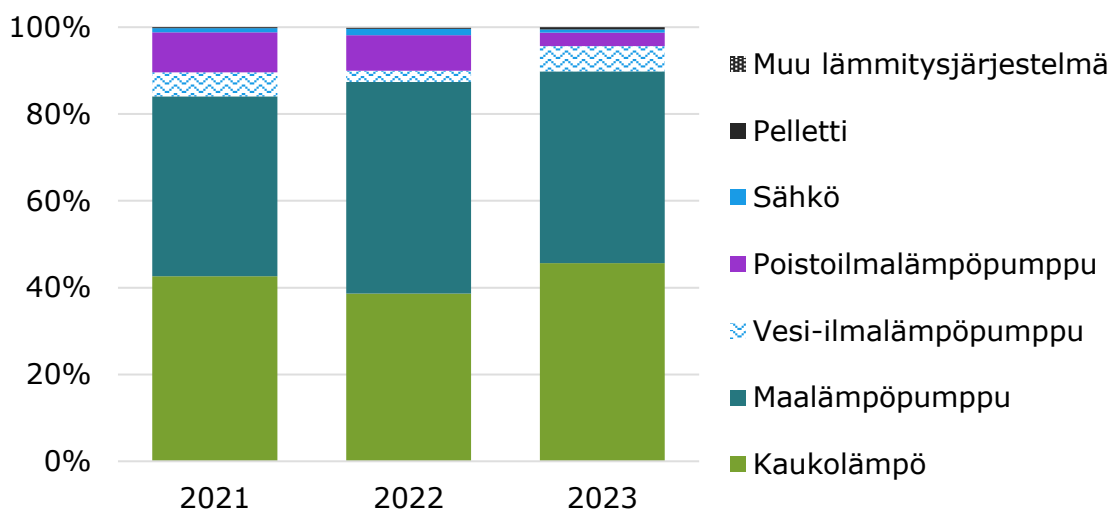
Asuinkerrostalojen lämmitysmuodot rakennuslupavaiheen energiatodistuksissa vuosina 2021–2023.



Uusista rivitaloista noin puolessa lämmitysmuoto oli kaukolämpö ja puolessa maalämpö. Pienten asuinrakennusten suosituin lämmitysmuoto oli maalämpöpumppu (49 %). Seuraavaksi suosituimmat lämmitysjärjestelmät olivat vesi-ilmalämpöpumppu (23 %) ja poistoilmalämpöpumppu (16 %). Jokin lämpöpumpuista oli siis päälämmönlähteenä yhdeksässä kymmenestä pientalossa. (kuviot 16–17)

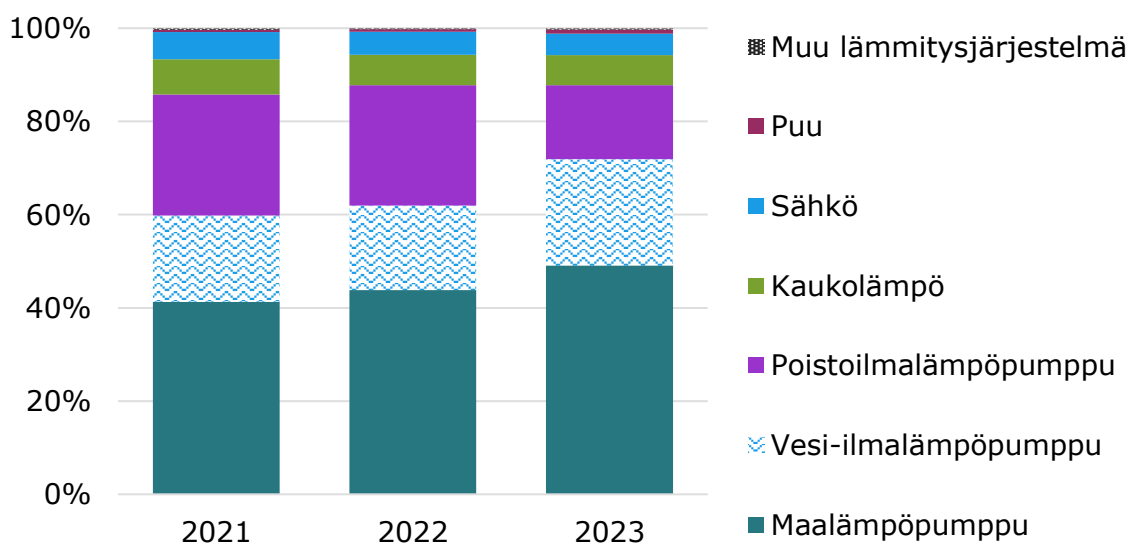
Kuvio 16.

Rivitalojen lämmitysmuodot rakennuslupavaiheen energiatodistuksissa vuosina 2021–2023.



Kuvio 17.

Pientalojen lämmitysmuodot rakennuslupavaiheen energiatodistuksissa vuosina 2021–2023.



3 Energiatodistusten valvonta

Ara valvoo energiatodistusten käyttöä ja niiden oikeellisuutta.

Käytönvalvonnan tarkoituksena on huolehtia, että todistus on laadittu mahdollisen monessa myynti- ja vuokraustilanteessa. Ara seuraa myynti- ja vuokrausilmoituksia, ja niiden perusteella otetaan valvontaan kohteita, joista puuttuu tieto energiatehokkuusluokasta. Käytönvalvontaa tehdään satunnaisotannalla.

Ara antaa myynti- ja vuokrausilmoitusten puutteista ensin kehotuksia ja varoituksia. Jos varoituksesta huolimatta velvoitetta laatia todistus ei noudateta, Ara voi asettaa uhkasakon toimenpiteen tehostamiseksi.

Vuonna 2023 energiatodistusten käytössä myynti- ja vuokrausilmoituksessa Ara lähetti 281 kehotusta ja 90 varoitusta. Uhkasakkoja asetettiin 9.

Energiatodistusten oikeellisuuden valvontaan liittyviä tarkastuksia tehtiin suunnitelmallisesti ja pistokokein yhteensä 88 kappaletta. Tarkastus- ja katsontamenettelyssä seurattiin myös laatijoiden toimintaa.

Energiatodistusrekisteriin tulleiden todistusten sisältöä tarkastettiin kevyemmällä katselmoinnilla 420 todistuksesta. Näihin liittyviä huomautuksia Ara lähetti 295 kpl. Ara antoi energiatodistusten oikeellisuuden valvonnassa vuoden 2023 aikana 14 kehotusta ja 4 varoitusta.

4 Energiatodistusrekisteri

Energiatodistusrekisteriä ylläpitää ja kehittää Ara. Rekisteri otettiin käyttöön toukokuussa 2015. Rekisterissä on tämän jälkeen tehdyt energiatodistukset.

Rekisteriä kehitetään jatkuvasti. Vuoden 2023 keskeisinä kehityshankkeina olivat energiatodistusjärjestelmässä olevien tietojen siirron mahdollistavien rajapintojen toteutus sekä energiatodistusten käytönvalvonnan prosessin sujuvoittaminen.

4.1 Rekisterin sisältö

Energiatodistusrekisterissä on yli 250 000 voimassa olevaa energiatodistusta, jotka sisältävät paljon tietoa Suomen rakennuskannasta.

Energiatodistuksessa kerrotaan rakennuksen ominaisuuksista, kuten rakenteista, teknisistä järjestelmistä ja pinta-aloista. Todistuksessa on ilmoitettu myös, millä energia on rakennukseen tuotettu, sen laskennallinen ostoenergiankulutus ja todellinen energiankulutus, silloin kun kulutustiedot ovat olleet energiatodistuksen laatijan käytettävissä.

Energiatodistusrekisterin verkkosivuilta on saatavilla tilastotietoja todistuksista. Tietoja voi hakea muun muassa sijainnin, rakennuksen käyttötarkoituksen ja valmistumisvuoden mukaan.

Energiatodistusrekisterin tietoja on saatavana kattavammin rekisterin aineisto- ja rajapintapalveluista. Niiden käyttö vaatii Aran myöntämää tietolupaa.

Energiatodistusrekisteri sisältää virallisten energiatodistusten lisäksi myös energiatodistusten laatijarekisterin. Rekisteristä voi etsiä alueen perusteella energiatodistuksen laatijoita ja heidän yhteystietojaan. Vuoden 2024 alussa päteviä laatijoita oli yli 1 200. Vain pätevät energiatodistuksen laatijat voivat tehdä energiatodistuksia.

4.2 Rekisterin verkkosivuston kävijämäärät

Lisääntynyt uutisointi rakennusten energiatehokkuudesta ja energiatodistuksista on vaikuttanut energiatodistusrekisterin verkkosivuston kävijämääriin. Kävijämääriä on seurattu vuoden 2022 alusta alkaen.

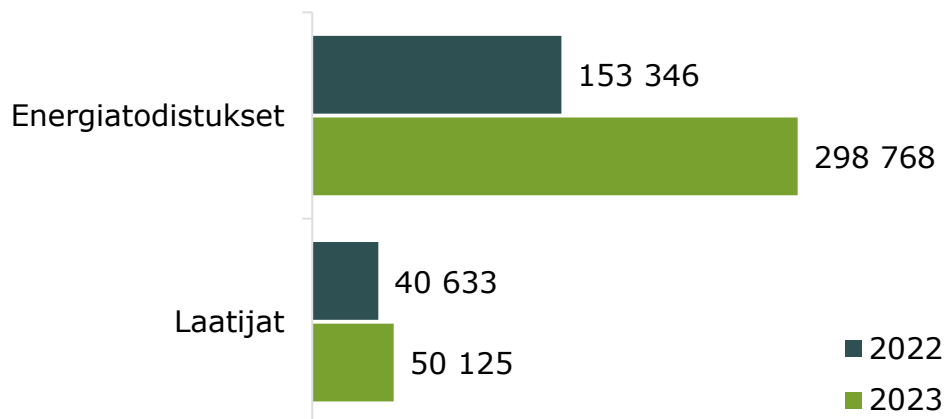
Rekisteristä voi hakea tietoa rakennuksen energiatodistuksista, energiatodistuksen laatijaa sekä koontitietoa todistuksista. Energiatodistusten julkiset tiedot voi ladata sivustolta yhtenä csv-tiedostona, pientalojen tietoja ei ole esillä tietosuojasyistä. Csv-tiedostoa ladattiin vuonna 2023 lähes 3 000 kertaa, joka on yli kaksinkertainen määrä vuoteen 2022 verrattuna. Verkkosivuilla oleva tilastotieto todistuksista kiinnosti reilua 2 700 henkilöä.

Vuonna 2023 energiatodistusrekisterin verkkosivuilla oli lähes 60 000 kävijää. Kävijämäärät kasvoivat edellisvuodesta 50 %.

Yksittäisten energiatodistusten tietoja haettiin vuonna 2023 lähes 300 000 kertaa ja energiatodistuksen laatijaa haettiin yli 50 000 kertaa.

Kuvio 18.

Energiatodistusrekisterissä tehdyt energiatodistus- ja laatijahaut vuosina 2022–2023.



4.3 Rajapinnat

Energiatodistusrekisterin aineistopalvelu avattiin helmikuussa 2023. Aineistopalvelun tekninen rajapinta mahdollistaa tiedonsiirron rekisteristä suoraan asiakkaan tietojärjestelmään. Energiatodistusaineistoja on kolme, joista osa sisältää henkilötietoja. Rajapinnan käyttö edellyttää Aran myöntämää tietolupaa.

Energiatodistusrekisterin rajapintapalvelu avattiin helmikuussa 2024. Rajapintapalvelun kautta jaetaan yksittäisten energiatodistusten tietoja Suomi.fi-palveluväylää hyödyntäen. Myös tämän rajapinnan käyttö edellyttää Aran myöntämää tietolupaa.